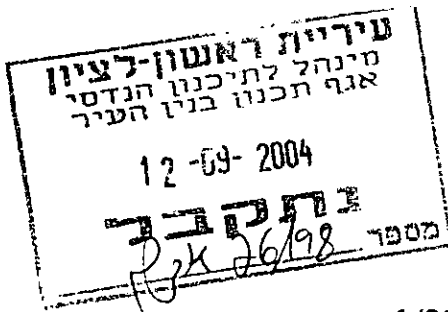
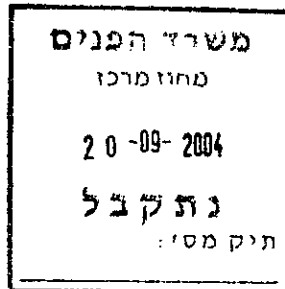




נבדק וניתן לר-פד/לאשר
 החלטת הועדה המהוה/משום מיום 5.9.04
 מסמך א' 26.9.04
 מתכנן/מנהל המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון
תכנית שינוי מתאר ותכנית מפורטת מס' רצ/4/22/8/1
המהווה שינוי לתכנית מפורטת רצ/4/22/8/1
 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.



1. **מקום:**
 מחוז : המרכז
 נפה : רחובות
 עיר : ראשון - לציון
 גוש : 3929
 חלקות : 432
 כתובת : רח' תרמ"ב פינת הרצוג ראשל"צ.

2. **שטח התכנית:** 3.399 דונם

3. **גבול התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול.

4. **בעלי הקרקע:** קרן תורה ועבודה.
 ע"י מיופה כח עו"ד י.אריאב
 רח' זבוטינסקי 39 ראשל"צ.

5. **היזום:** מרכז הדיור ראשון לציון (2002) בע"מ.
 רח' ירמיהו 80 ירושלים 94467
 טל 02-5384707

6. **עורך התכנית:** דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.
 רח' שאול זילברמן 34 רחובות
 פקס 08-9370392 טל 08-9370390

7. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

מסמך א' תקנון התכנית.
 מסמך ב' תשריט בק.מ. 1:250
 מסמך ג' נספח בינוי מנחה.
 מסמך ד' נספח תנועה וחניה.

כל מסמך מהמסמכים הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. **מטרת התכנית:**

א. איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת הבעלים.
 ב. הקמת מבנה מקבץ דיור בשלב א' ומגורים בשלב ב' ע"י שינוי יעוד מאזור מסחר ומגורים למגרש מיוחד, ממגרש מיוחד לשצ"פ ומשטח ציוד חשמלי למגרש מיוחד לשצ"פ.
 ג. קביעת זכויות בניה לכל מגרש ומגרש והוספת זכויות בניה.
 ד. קביעת קווי בגין לכל מגרש ומגרש.
 ה. תוספת קומות מ 6 קומות ע"ל 15 קומות ע"ל וקומת גלריה.
 ו. קביעת מס' יחידות דיור עבור מקבץ דיור בשלב א' ועבור יחידות דיור בשלב ב'.
 ז. קביעת הוראות להסבת מבנה משימוש למקבץ דיור לשימוש למגורים.

9. זכויות בניה ושימושים מותרים:
א. זכויות בניה מצב קיים עפ"י רצ"ו/8/22/א

מג	שטח במ"ר	יעוד	שימושים עיקריים			שטחי שירות מעל פני הקרקע		שטחי שירות מתחת לפני הקרקע		קומות מס'	קווי בנין	מס' יח"ד
			מ"ר	סה"כ למגרש במ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%			
1	788	מסחר מגורים	1176	1568	200	400	51	1570	200	2 ² מרתפים ק+ע6+	כמסומן בתשריט	12
2	893	בית כנסת	344	344	39	-	-	-	-	ק+ גלריה	כמסומן בתשריט	-
3	810	מועדון נוער ספריה משרדים אולם הרצאות	466 344 344 344	1498	185	540	67	705	87	מרתף+ קרקע4	כמסומן בתשריט	-
סה			3410			940		2275				
						3215		סה שטחי שירות				

ב. זכויות בניה מצב מוצע

מג	שטח במ"ר	יעוד	שימושים עיקריים		שטחי שירות מעל פני הקרקע		שטחי שירות מתחת לפני הקרקע		קומות מס'	קווי בנין	מס' יח"ד
			מ"ר	סה"כ למגרש במ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%		
1	833 מ"ר	מגרש מיוחד	1811	6610 ***	365	3622 ***	200	440	24	מרתף + קרקע+ גלריה+ 15 קומות	כמסומן בתשריט או 200 יחידות מקבץ דיור.
3	978 מ"ר	שטח ציבורי פתוח במפלס הקרקע	1811	-	-	100 *	5.5	2800	154.5	קרקע3 מרתפי חניה מתחת לשצ"פ	כמסומן בתשריט
2	682	שטח פרטי לבית כנסת	682	423 **	42 **	-	-	-	-	קרקע+ גלריה	כמסומן בתשריט
סה			2493								

- * שטח זה ישמש כניסה מקורה לחניון תת קרקעי ומעבר מקורה מהחניון למבנה למקבץ הדיור.
** בהתאם להיתר בניה מאושר.
*** עם הסבת מבנה מקבץ הדיור לבנין מגורים והקמת הקולונדה לרח' הרצל בהתאם לתכנית שתהיה בתוקף, יגרע שטח הקולונדה מהשטח העיקרי ויתווסף לשטח שירות.

10. שימושים מותרים:

- א. שב"צ: בית כנסת בהתאם להיתר מאושר.
- ב. מגורים מגרש מיוחד : שלב א' מקבץ דיר: 200 יחידות מקבץ דיר, מועדון דיירים, משרדים לתפעול ואחזקה, חניה.
- שלב ב' בנין מגורים: 61 יחידות דיר, מועדון דיירים, משרדים לתפעול ואחזקה, חניה.
- ג. שב"פ : 1. במפלס הקרקע בשצ"פ יותר גינן, מתקני משחק וריהוט רחוב בלבד. מדרום מזרח לשב"צ ובצמוד לו תותר הקמת כניסה לחניה ולמעבר המקורה, ובתחום רצועת השצ"פ שממזרח לשב"צ יותר קירוי. תותר חניה תחת השצ"פ.
2. פיתוח השצ"פ יתוכנן כך ששוליו לא יעלו על גובה המדרכה המקיפה ברחובות תרמ"ב והרצוג על מנת שיהיה נגיש וזמין לכלל הציבור. השצ"פ ינטעו לפחות 20 עצים בוגרים ומצילים. מינימום תוספת קרקע מעל החניון כ- 50 ס"מ, באזורים בהם ינטעו עצים עומק הקרקע יהיה לפחות 1.5 מ'.
3. ינתנו פתרונות אדריכליים לפתחי אוורור החניון כך שישתלבו בפיתוח השצ"פ ולא יגרמו מטרד למשתמשים בו באישור אדריכל העיר.

11. חניה :

- א. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן המפורט להלן (ובהתאם לנספח החניה (מסמך ד')):
- עבור 200 יחידות דיר במקבץ הדיר לפי מקום חניה לכל 3 יח"ד דרושים 67 מקומות חניה.
- בתוס תקופת הפעלת המבנה כמקבץ דיר עבור 61 יחידות דיר של 4 חדרים תקן של 1.5 : 1 מקומות חניה לכל יח"ד ובסך הכל ידרשו 92 מקומות חניה.
- ב. לא תותר כניסה לחניה מרח' הרצל.
- ג. תותר חניה מתחת לדרכים קיימות כמסומן בתשריט.

12. תנאים להיתר בניה :

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור אגף מהנדס העיר ואישור אגף תשתית ותחזוקה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית של החניה התת קרקעית מתואמת עם התשתיות הקיימות והחדשות. תכנית זו תכלול פתרונות לניקוז מי נגר עילי באישור אגף התשתיות בעירייה. ביצוע ותאום התשתיות יחול על היזם, כפוף למתן התחיבות. מפלס חניון תת קרקעי יהיה מונמך לצורך מעבר תשתית. על רח' הרצוג גובה גג החניה לא יהיה פחות מ 2 מ' מתחת לרח' המתוכנן והקיים. עומס גג החניה מתחת לזכות הדרך יתוכנן בעומסים קונסטרוקטיביים כתכנון גשר.
- ג. תנאי לקבלת תעודת גמר הוא השלמת החניון מתחת לשצ"פ לרבות קירוי המעבר מהחניון למבנה מקבץ הדיר.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח גינן והשקיה של השצ"פ. לאישור היחידה לאדריכלות ונוף.
- ה. תנאי למתן היתר בניה היינו הגשת תשריט לצרכי רישום והבטחת רישומו.
- ו. תנאי לקבלת תעודת גמר השלמת עבודות הפיתוח הגינן והשקיה של השצ"פ.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימה על הסכם חכירה עם העיריה בדבר בניית חלק מהחניון התת קרקעי מתחת לתחום הדרך.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור קק"ל בדבר עצים מוגנים המצויים בחלקה.
- ט. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ברצועת המעבר המקורה.
- י. תנאי להיתר בניה חתימת הסכם מול עיריית ראשון לציון לשימוש בשטחים הציבוריים לעניין תשתיות וחניה. השצ"פ יוקצה לרשות המקומית ללא תמורה וירשם על שמה. אם ירשם בית משותף החניה התת קרקעית תחת השצ"פ תישאר בבעלות בעלי מגרש 1 כיחידה בבית המשותף, והחניון ירשם כחלק מן הבית המשותף על שם בעלי החניות. במידה ולא ניתן יהיה לרשום בית משותף כאמור, יוחזר החניון לבעלי מגרש 1 והשצ"פ ירשם ע"ש העירייה.
- יא. תנאי למתן היתר בניה הריסת מבנה המיועד להריסה במגרש 432/2.
- יב. תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר מעליות במבנה וגודלן.

13. תכנית בינוי:

- א. נספח הבינוי המצורף לתכנית הוא מנחה בלבד. שינויים בו יהיו בסמכות הועדה המקומית ובלבד שישמרו קוי הבניין, מס' הקומות, והעקרונות האדריכליים שנקבעו ביחס לעיצוב המבנה בפינת הרחוב.
- ב. בחזית רחוב הרצל תתוכנן קולונדה בהתאם למסומן בתשריט. על רצועת הקרקע המיועדת לקולונדה תרשם זיקת הנאה לציבור.
- עד תום תקופת השימוש בבנין כמקבץ דיור ניתן יהיה לסגור את החלל שתחת הקולונדה ולהשתמש בו כשטח עיקרי לטובת דיירי הבנין. בבקשה להיתר בניה עבור הסבת הבנין למגורים תיכלל פתיחת הקולונדה והתאמתה ככל הניתן להנחיות לעניין עיצוב הקולונדות ברח' הרצל שיהיו בתוקף.

14. חברת אחזקה: תנאי למתן היתר בניה למקבץ הדיור יהיה הקמת חברת אחזקה שתתחזק ותנהל את המבנה, השטחים הציבוריים הפתוחים שבגבולות החלקה, חניונים וכו'.

15. חומרי גמר: כל חזיתות המבנה יצופו בחומר קשיח כגון: אבן, שיש, אלומיניום, זכוכית וכו' המעבר המקורה מהחניון למבנה יצופה במתכת, זכוכית וכו' החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר.

16. איכות הסביבה: כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בדרישות אגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ. תנאי למתן להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות בתחומים הבאים :

- א. אשפה- מתקן לפינוי אשפה יכלול פיר לפינוי אשפה, חדר אשפה גבוה בקומת הקרקע ומכולה עם אפשרות פינוי ע"י רכב, מכש קרטונים והכל באישור מנהל טיפוח איכות הסביבה.
- ב. פתרון למיזוג אויר באישור מנהל טיפוח איכות הסביבה.
- ג. חוות דעת של יועץ אקוסטיקה בנושא: מיגון בפני רעש הנובע מסמיכות לרח' הרצל, פינוי אשפה, מיזוג אויר ומיתקנים טכניים על הגג.
- ד. החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש: מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

17. כיבוי אש :

1. אזורי תנועה ורחבות הערכות של רכבי הכבאות יתכננו מעמס של 36 טון או לחילופין 21 טון לצמד סרנים.
2. מיקום צובר הגז ותואי צנרת אספקת גז לצרכי משנה יעשה עפ"י התקנים הרלוונטים ויציגו לאישור שירותי הכבאות ע"ג תכנית הבטיחות בשלבי ההיתר.
3. בנין רב קומות
 - א. תוכננו 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות והצלה במידות 14/8 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניית רכבי כיבוי אש בלבד.
 - ב. תותקן מערכת ספרינקלרים בכל שטח המבנה.
 - ג. תותקן מערכת גילוי אש ועשן בכל שטח המבנה במשולב עם מערכת ספרינקלרים.
 - ד. איזור המעליות יופרד מהפרוזדור המקשר בין חדרי המדרגות האמצאות דלתות הפרדת אש ועשן (לובי עשן) בכל מפלס קומתי.
 - ה. יעשו סידורי שחרור חום ועשן בכל מפלס קומתי.
 - ו. תותקן מערכת "על לחץ" בחלל חדרי המדרגות המשרתים את קומות הבנין.

18. רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

19. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

20. שלבי ביצוע:

הבניינים בתחום התכנית מיועדים "כמעון" המהווה "מקבץ דיור" לתקופה הקצובה בתכנית זו עד יום 31.12.2014, ולפיכך יחולו הוראות בדבר הבטחת ביצוע ושלבי ביצוע כמפורט להלן:

- א. התכנית מגדירה שימוש קצוב בזמן להקמתו ותפעולו של "מקבץ דיור" לעולים חדשים מטעם מדינת ישראל לתקופה של עשר שנים, בתנאי שכירות חופשית.
- ב. בתום תקופת הפעלת המבנה "כמקבץ דיור" מטעם המדינה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 31.12.2014, יוחזר המבנה ליעוד ושימוש כבית מגורים רגיל ובו 61 יח"ד בנות 4 חדרים בממוצע ע"פ הנחיות הקבועות בתכנית זו.
- ג. התאמת הדירות תבוצע ע"י הבעלים ועל חשבונם. שנתיים קודם לסיום התקופה יגיש היזם לוועדה המקומית בקשת היתר להתאמת המבנה ל - 61 יח"ד רגילות, יוציא היתר לעבודה ויחל בביצועה בפועל לא יאוחר מיום 1.1.2015.
- ד. שימוש במקרקעין בתקנון בתום התקופה למטרת "מקבץ דיור" ו/או לכל מטרה אחרת שאינה 61 יח"ד מגורים רגילות ע"פ התקנון המוצע בתכנית זו יהווה סטיה ניכרת.
- ה. לא ימכרו ולא יושכרו דירות במקבץ הדיור לתקופה העולה על עשר שנים או עד תום תקופת השימוש - 31.12.2014, לפי המוקדם מביניהם: לא תבוצע כל עיסקה ביחידות מקבץ הדיור שאינה בשכירות חופשית לתקופה שלא תעלה על יום 31.12.2014, לא ידור במבנה אלא דייר שאושר ע"י ועדת אכלוס של המשרד לקליטת העליה.
- ו. היתר הבניה להקמתו והפעלתו של מקבץ הדיור ינתן בתנאי כי תנאי בהיתר יהא ההיתר יהא בטל מאליו ביום 31.12.2014 במידה ולא אישרה הועדה המקומית "תכנית שינויים" להיתר להתאמתו לבית מגורים רגיל כאמור בס"ק (ב) דלעיל.
- ז. העברת חזקה ביחידות בתחום התכנית תהא טעונה אישור חברת הניהול של הפרוייקט בהתאם לנוהלי המשרד לקליטת עליה. לא תתיר החברה המנהלת העברת זכויות ביחידות ו/או אכלוסו על ידי מי שאינו עומד על הקריטריונים לעיל.
- ח. העברת זכויות ו/או אכלוס יחידות ע"י מי שאינו עונה על הקריטריונים דלעיל תהווה הפרת הוראת תוכנית זו והיתר הבניה מכוחו ע"י המשתמש וע"י היזם, לענין סעיפים 145 ו- 204 לחוק.
- ט. לא יותר כל שימוש אחר במבנה שאינו תואם את מטרת התוכנית.
- י. חברת הניהול של הפרוייקט תביא בפני מועמד לאכלוס יחידת דיור בצורה מפורטת שאינה משתמעת לשני פנים שהמקום מיועד אך ורק למקבץ דיור עד יום 31.12.2014 ולא מאוחר יותר.
- יא. אי ביצוע האמור בסעיף זה יהווה הפרת הוראות תוכנית זו ע"י חברת הניהול ועל ידי היזם.
- יב. להבטחת ביצוע התכנית, רישום המקרקעין ומבנה הבית המשותף יעשה רק בתנאי ולאחר אישור תקנון הבית המשותף ע"י הועדה המקומית, ובאופן שבתקנון יכללו ההוראות לעיל המטיחות את ביצועה של התכנית בכל חלקיה.
- יג. להבטחת ביצוע האמור לעיל תרשם במרשם המקרקעין הערה על צורך בהסכמה של הועדה המקומית לתכנון ובניה לכל עסקה שתורשם במרשם המקרקעין בחלקה זו, כל עוד השימוש למקבץ דיור בעינו עומד ולא בוצעה החזרת יעוד המבנה לדירות מגורים רגילות כאמור לעיל.

מרכז הדגור ראשון לעיון

2002 בע"מ

חתימת יוזמי ההכנית

חתימת הועדה המקומית

תאריך:

24.07.03

05.08.03

29.09.03

08.10.03

26.10.03

31.11.03

07.12.03

04.04.04

02.05.04

27.05.04

09.06.04

01.09.04

מקב אריאב

עורר-ד"ר

9093

מ.ר.מ.ח

חתימת בעלי הקרקע

דב חפץ

אודיכלות ומנהלים בע"מ

שאל ולבדוק 34 חתימת 74656

מל. 08-990390 סל. 08-990390 חתימת עיריית תל אביב-יפו 08-990390